

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 04/2024 R.G.Es.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

LOTTO 1

Strada Faleriense a Valle n°11 – Falerone (FM)

Unità abitativa posta al piano T-1°: Fg.21 Mapp.70-72-923 Sub.5-6

Autorimessa, piano T: Fg.21 Mapp.70-72 Sub.6-7

TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALESSANDRO RACCAGNI

Via Calatafimi n°212 – 63074 S.Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 347.1390930

architettoraccagni@gmail.com - alessandro.raccagni@archiworldpec.it

San Benedetto del Tronto, AGOSTO 2025

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA PALMISANO MILENA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 04/2024 R.G.Es.

Promosso da:

Procedente: _____

contro

Esecutato: _____

* * *

UDIENZA DEL 16/09/2025 - ORE 9.00

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 31/03/2025 nominava lo scrivente arch. Alessandro Raccagni, con studio in San Benedetto del Tronto in via Calatafimi n. 212, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale provvedeva in data 02/04/2025 a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A.

1. ***In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:***
 - *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
 - oppure:*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es._LOTTO 1
_____ contro _____



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

2. ***In secondo luogo, l'esperto deve precisare***

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



1. *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
2. *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

3. ***In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.***

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1. ***all'identificazione del bene*** *comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*



2. ad una sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze



- catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
 8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
 9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
 10. a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
 16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.
- C. L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (procedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 16.9.2025 ore 9.00** a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati.** A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli



ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

PREMESSA

Dalle verifiche preliminari effettuate sulla documentazione allegata al fascicolo telematico, si è potuto appurare che il creditore procedente ha optato per depositare certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 C.P.C. redatta dal Notaio ██████████ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025.

1. In suddetta Certificazione si evince che l'immobile è venuto in proprietà del soggetto esecutato attraverso la seguente cronistoria:

.... Rif.1

- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà _____, ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. _____, Notaio in Falerone, del 11/11/1971 rep.5254, registrato a Fermo il 30/11/1971 al n.2859, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 10/12/1971 al n. 4659 di formalità.

Pertanto si conferma che l'atto di acquisto originario più prossimo sia atto di *Compravendita 5*, pertanto antecedente di oltre venti anni dall'atto di pignoramento trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 11/12/2024 al Registro Particolare n°8599 Registro Generale n°11621.

2. Il creditore procedente ha depositato solamente l'estratto di mappa catastale. Mancano l'estratto catastale attuale e storico che allegheremo nella documentazione catastale.



3. Agli atti del fascicolo non risulta presente i certificati di stato civile che verranno allegati.
4. Stessa cosa dicasi per il certificato di matrimonio tra _____

I beni oggetto di esecuzione immobiliare oggetto del presente **LOTTO n°1**, verranno presi in considerazione, specificando nel pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE IMMOBILE (Quesito n. 3)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 13)
- CONDIZIONE I.V.A. (Quesito n. 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 7)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesiti n. 6 e 13)
- OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (Quesiti nn. 6 e 7)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n.8)

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesiti n. 9 e 11)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n.5)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti n.4 e 13)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO (Quesito n. 4)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesiti n. 4 e 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito n. 14)
- VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO (Quesito n. 11)
- ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (Quesito n. 12)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA (Quesiti nn. 15 e 16)

Lo scrivente, dopo aver preso visione della relazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco il giorno 23/07/2025 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Falerone, con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni) di Ascoli Piceno, con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro e con il Notaio competente, nonché con l'archivio notarile di Ascoli, espone quanto segue:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 24/01/2024 n.609/806, trascritto alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 27/12/2023 al Repertorio 2412, sono stati sottoposti a pignoramento a favore della _____ MANDATARIA _____ in proprietà dei seguenti:

“...chiede

Che sia eseguito pignoramento in danno di _____, ei _____ e residente a _____ indicando quali beni da sottoporre ad esecuzione forzata, quelli di seguito descritti

1) Immobile di proprietà esclusiva di _____ sito nel Comune di Falerone, Strada Faleriense a Valle:

“Casa di civile abitazione a Falerone in Via Faleriense a Valle, descritta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 21 con le particelle:

- 70 sub. 5, 72 sub. 6, e 923 fra di loro graffate e a Valle n.11, p.T-1, cat A/2, classe 3, vani 10 (dieci), rendita 444,15;
- 70 sub.6 e 72 sub.7 tra di loro graffate, Falerone in Via Faleriense a Valle n.11, p.T, cat. C/6, classe 3, metri quadrati 34 (trentaquattro), rendita 59,70;

confinante con eredi _____, strada, salvo altri”

Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

• **Registro Generale 806, Registro Particolare 609 del 24/01/2024** sui beni già oggetto ipoteca iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Sezione staccata di Fermo in data 29-09-2009 Reg.Gen n.8398 Reg. Part. N.1839 a favore di _____ relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro

- _____, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il pignoramento è stato trascritto su tutti gli immobili facenti parte del presente LOTTO con le relative pertinenze ed i frutti relativi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione e autorimessa, alla periferia Nord di Falerone, su Strada Faleriense a Valle n.11.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



Trattasi di un fabbricato di testa in aderenza ad altri due immobili che si sviluppa per due piani fuori terra.

I fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati di detto comune alla Sez. -- foglio 21 con i mappali graffati 70-72-923 rispettivamente subalterno 5 e 6 per quanto attiene all'abitazione e mappali graffati 70-72 rispettivamente subalterno 6 e 7 per quanto attiene l'autorimessa.

L'immobile risale alla prima metà del 1900, in muratura portante, versa in pessimo stato di conservazione, ed il solo titolo edilizio pertinente risulta essere una concessione edilizia in sanatoria n.148 del 13/08/1997 per aumento di superficie ai piani terra e primo piano.

All'interno di una recente urbanizzazione, l'edificio fa parte tuttavia del nucleo storico di case che si affacciano sulla Strada Faleriense vera e propria.

L'immobile risulta essere stato anche oggetto di una richiesta di contributo per la ricostruzione del cratere 2016, a cui però, a fronte di richieste di integrazione non è stato dato seguito.

Si fa presente che il sopralluogo (avvenuto in data 23-07-2025) è avvenuto in modo rapido senza approfondire gli spazi più angusti in quanto l'immobile versa in stato di inagibilità a seguito delle lesioni derivanti dal sisma 2016.

Trattasi di un terra-cielo che si sviluppa, al piano terreno in un locale cucina, con vano scale centrale dal quale si accede ad un locale uso dispensa. Sul retro un locale cantina, disimpegnato da un corridoio che porta alla centrale Termica ed ad un Wc, oltre che all'autorimessa.

Al piano superiore troviamo una sala, una seconda cucina, un bagno e n°3 camere da letto di dimensioni ridotte.

L'accesso alla proprietà oggetto di tale **Lotto 1**, avviene da una corte BCNC Mapp.72 Sub 8 di 625 mq considerato quindi come corte esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione, come specificato nell'elenco subalterni allegato.

L'immobile come precisato in precedenza è di testa, esposto a SUD-OVEST-NORD.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto riportato sugli elaborati catastali, non si sono reperiti autorizzazioni urbanistica a parte la suddetta sanatoria.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es._LOTTO 1
_____contro _____



Le finiture interne sono di qualità popolare, anche per l'epoca di costruzione.

Numerose lesioni sui muri portanti , nonché sui solai di interpiano, denunciano le carenze strutturali ed i danni apportati dagli eventi sismici degli ultimi anni.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per l'accertamento effettivo dello stato dei luoghi al tempo del sopralluogo, durante il quale si è potuto accertare una serie di caratteristiche costruttive di seguito elencate:

- Struttura portante muratura
- Solaio in latero cemento

Finiture Esterne:

- Tinteggiatura esterna color bianco
- Infissi in legno senza taglio termico con vetro singolo
- Oscuranti a tapparella
- Porta di ingresso in alluminio e vetro

Finiture Interne:

- Divisori interni laterizi forati intonacati.
- Pavimentazioni interne in gres monocottura di varie finiture.
- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, con caldaia non a condensazione di tipo C installata nel vano C.T., caldaia presumibilmente BAXI (non esiste libretto di controllo)
- Impianto elettrico sottotraccia, (Dichiarazione di conformità presumibilmente inesistente);

Per quanto concerne l'autorimessa, catastalmente segnata di circa 41 m², è in parte occupata da poche suppellettili di proprietà del proprietario. Vi si accede da una porta a due ante in alluminio e vetro, oltre che dall'interno dell'abitazione.

Battuto in cemento come pavimento, l'impianto elettrico è comune.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



EVENTUALE ORIGINE PRESUNTA DELLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è stato realizzato come già precisato nella prima metà del 1900, sicuramente antecedentemente al 1971, anno di acquisto da parte dell'esecutato, ma non sono stati reperiti titoli autorizzativi di prima edificazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica (effettuata durante il sopralluogo del 23/07/2025) viene allegata alla presente perizia, a completa descrizione dell'immobile.

IMPONIBILITA' I.V.A.

Trattandosi di bene immobiliare a destinazione d'uso residenziale completato di costruire da oltre 5 anni (dal punto di vista amministrativo, benché nello stato dei luoghi risulti incompleto), così come trascorsi oltre 5 anni dal ripristino dell'alloggio stesso, essendo quest'ultimo ceduto da un privato persona fisica, si ritiene NON applicabile l'opzione della imponibilità dell'IVA, in alternativa alla imposta di registro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27/06/2025, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di FALERONE:

o beni intestati a:

- _____ relativamente al diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
- Foglio 21, Particella 70, Sub. 5, graffata Particella 72 Sub.6, graffata Particella 923 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10,0 vani, Superficie Catastale 177 m², Totale

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



Escluse aree scoperte 175 m², rendita Euro 444,15 in Strada Faleriense a Valle n°11, piano T-1

- Foglio 21, Particella 70, Sub. 6, graffata Particella 72 Sub. 7, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 34 m², rendita Euro 59,70 in Strada Faleriense a Valle n°11, piano T
- Foglio 21, Particella 72, Sub. 8 piano T, BCNC Superficie 625 m²

Le unità immobiliari insistono sulle aree distinte al Catasto Terreni di Falerone:

- Foglio 21, Particella 72, Qualità Ente Urbano, Superficie 625 m²

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico e soprattutto all'estratto di mappa siano risaliti ai seguenti confinanti:

NORD : Particella 611 E 69 (_____ NDRO), Particella 708 (_____), Particella 760 (_____), Particella 68 (BCNC)

EST: Particella 922 (BCNC),

SUD: Particella 768 (_____), Particella 768 Sub 3-4 (_____), Particella 768 Sub 5-6 (_____),

OVEST: Particella 774 (_____)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 27/06/2025 intestato a:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



relativamente al Foglio 21, Particella 70, Sub. 5, graffata Particella 72 Sub.6, graffata Particella 923 e Foglio 21, Particella 70, Sub. 6, graffata Particella 72 Sub. 7

In proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile del Notaio _____ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025

“...in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 11/12/2024, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Fermo, relativamente agli immobili di seguito descritti.

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà (rif.1),

_____ per i diritti di 1/1 di usufrutto (rif.2), _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà (rif.2) e che

a tutto il 24/01/2024

PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio _____ notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025, viene riportato:

“...PROVENIENZA VENTENNALE:

.... Rif.1

- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di _____ ad esso pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a _ rogito Dott. _____, Notaio in Falerone,

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



del 11/11/1971 rep.5254, registrato a Fermo il 30/11/1971 al n.2859, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 10/12/1971 al n. 4659 di formalità.

.....

Quale più prossimo titolo d'acquisto, è stato possibile reperire copia dell'atto di compravendita del [REDACTED], repertorio n. 5254, registrato a Fermo il 30/11/1971 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 10/12/1971 al n. 4659 con il quale _____ vendevano a _____, la piena proprietà del "piccolo fondo rustico con casa colonica in comune di Falerone....Fg. 21 Part 70/3:72 HA 1.67.10"

Se ne riporta in allegato estratto, fornito depositato dall'archivio Notarile di Ascoli.

Si fa presente che l'oggetto di vendita dell'atto riguardava anche terreno più vasto che sarà poi alla base della lottizzazione attualmente realizzata a confine.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato certificazione notarile del Notaio [REDACTED] notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025, si riporta che:

"...gli immobili oggetto di attestazione....

- **Ipoteca volontaria n. 1839 del 29/09/2009 favore:** _____ e contro: _____ (entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca), _____ (debitore ipotecario); per Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,0 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito _____, Notaio in Fermo, in data 28/09/2009 rep.11082/4222.(Gravante il Rif.1 e 2)...
- **Pignoramento Immobiliare n. 609 del 24/01/2024 favore:** _____ e contro: _____ e _____, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Fermo, in data 27/12/2023 rep.2412.(Gravante il Rif.1 e 2)...

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile.

Dalle ispezioni svolte alla data del 11/08/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto di esecuzione e Lotto di Vendita.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- **ISCRIZIONE** di cui al N. 1839/8398 del 29/09/2009 Repertorio 11082/4222 del 28/09/2009 – **IPOTECA VOLONTARIA**
- **TRASCRIZIONE** di cui al N.609/806 del 24/01/2024 Repertorio 2412 del 27/12/2023- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità allo stato di fatto entrambi i subalterni **RISULTANO CONFORMI** rispetto a quanto constatato durante il sopralluogo.

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED] [REDACTED] notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto, atto a rogito del 11/11/1971, rimandando ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 1
_____ contro _____



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base del sopralluogo svolto in data 23/07/2025, assieme alla compagna dell'altro esecutato, l'immobile risultava essere in stato di abbandono, in quanto inagibile dal Sisma 2016, dal quale è uscito fortemente lesionato.

E' stata inoltrata una richiesta di avere copia del contratto presso l'Agenzia stessa, che purtroppo ad oggi non ha ancora risposto. Tuttavia dato lo stato dei luoghi si ritiene superflua questa ulteriore indagine in quanto anche se ci fosse stato un qualche contratto d'affitto in essere al tempo del sisma, sarebbe decaduto sia per via del decreto di inagibilità, sia per normale decorrenza dei termini.

Si ritiene l'immobile da liberarsi al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

In merito ad oneri di natura condominiale, non si segnala presenza di Condominio costituito.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto redatto dal [REDACTED] del 11-11-1971 rep.5254/1836 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 10-12-1971 al n.4659

"...l'immobile suddetto viene trasferito nel suo attuale stato di fatto e di diritti; con tutti i diritti spettanti alle alienanti sulla carta di mq. Cinquecentodieci, distinta con la particella 71 del foglio 21 di Falerone, così come tali diritti si sono maturati in favore della venditrice medesima anche in virtù dell'esclusivo ed ininterrotto possesso della carta stessa; con tutti gli inerenti oneri, diritti ragioni, accessori annessioni, pertinenze e servitù, sia attive che passive; nulla escluso e riservato per le alienanti medesime..."

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Come specificato non è nominato un Amministratore di condominio, ritenendo peraltro di potere considerare il compendio come un'unità immobiliare.

Non è quindi al momento possibile, né fornire il regolamento condominiale né indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria indicative relative all'abitazione oggetto della presente perizia in quanto da planimetrie risulta un'abitazione monofamiliare.

Non risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. APR 2B Area C

In particolare, L'immobile ricade in area regolamentata dall'art.24 delle NTA con particolare riferimento alle aree APR 2B:

Art. 24 - ZONE DI ESPANSIONE (C)

Sono le zone omogenee di cui all'art. 2 del DM n° 1444/68 (in tali zone il PRG si attua attraverso strumento urbanistico preventivo (PP di iniziativa pubblica e piani di lottizzazione convenzionata) In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate e alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PRG propone un'articolazione in APR (aree progetto), prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenti.)

....

APR. 2

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 1
_____ contro _____



Si tratta di aree residenziali convenzionate, edificate totalmente o in parte.

modalità di attuazione : Nel rispetto di quanto previsto nel piano di lottizzazione approvato e convenzionato

DESTINAZIONI D'USO :

Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione

NORME PARAMETRICHE:

Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione

Dotazioni:

Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione

STANDARD:

Le aree per gli standard restano quelle previste nel Piano di Lottizzazione prescrizioni particolari e vincoli: Sono confermate quelle previste nel Piano di Lottizzazione.

Per eventuali aree non convenzionate si rimanda alle NTA del PRG originario....

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione) + autorimessa, ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica, pertanto non si allega CUD.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso l'Ufficio Tecnico di Falerone, si è potuta risalire parzialmente alla cronistoria costruttiva dell'immobile in questione.

Sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi alla unità residenziale in oggetto di esecuzione costruito in forza di:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 148 del 13-08-1997 *"...per aumento di superficie ai piani terra e primo e per costruzione di accessorio deposito materiali per l'edilizia".*

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es._LOTTO 1
_____ contro _____



- Documentazione inerente pratica SISMA cod. fasc. 490.40.10/2022/USR/6177 MUDE 1110900500002043172022

Si fa presente tuttavia che a quest'ultima non è stato dato seguito dopo un arichiesta di integrazione da parte dell'ufficio ricostruzione.

Non sono presenti titoli abilitativi iniziali per la costruzione dell'immobile trattandosi di un ante 67' pertanto, sulla base del sopralluogo svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate non si rilevano difformità urbanistiche delle unità immobiliari .

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 .

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED] notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 e nella ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025, il diritto dei debitori esecutati era di proprietà e non derivanti da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

EVENTUALE ACCATAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate, sono coerenti con lo stato dei luoghi e pertanto NON NECESSITANO DI UN NUOVO ACCATAMENTO.

SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO

Non sussistono variazioni culturali (non pertinenti rispetto alla tipologia del bene).

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 1
_____ contro _____



CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Presso il S.U.E. del Comune di Falerone e sulla base delle planimetrie catastali, nonché sulla base del rilievo eseguito in loco:

- **Abitazione mapp.70-72 sub. 5-6 (piano secondo e terzo):** circa **mq 109** di superficie di cui:
 - **Abitazione mapp.70-72 sub. 5-6** (piano secondo): circa **mq 175** di superficie pari anche alla superficie ragguagliata;
 - **Balconi mapp.70-72 sub. 5-6** (piano secondo): circa mq 6 pari a **mq 2** superficie **ragguagliata**;

- **Autorimessa mapp. 70-72 sub. 6-7** circa **mq 41** di superficie (pari anche alla superficie ragguagliata);

Complessivamente quindi la superficie commerciale che prenderemo in considerazione è:

- Per quanto concerne l'appartamento **mapp.70-72 sub. 5-6 = mq 177**
- Per quanto concerne l'autorimessa **mapp. 70-72 sub. 6-7 = mq 41**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti, il 30% della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con vani principali, il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti, e il 10% della superficie dell'area cortiliva.

La corte riferita alla abitazione è censita come BCNC al Fg. 21 Mapp. 72 Sub. 8 per un totale di circa 625 mq (da cui vano decurtati i circa 90 mq sulla quale insiste l'abitazione), per questo ed altre motivazioni prima tra le quali la corte non viene inserita in planimetria, non verrà conteggiata ai fini dei conteggi di stima dell'immobile.

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es._LOTTO 1
_____ contro _____



STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei singoli beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Falerone il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando una media tra quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, Centrale /CAPOLUOGO E DINTORNI codice di zona B1, Microzona catastale 1, ed anche considerando le richieste di mercato.

Il primo ad ogni modo riporta i seguenti prezzi:

delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo(min/max):	€/mq 1.050,00/1.400,00
delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max):	€/mq 600,00/850,00
delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo (min/max)	€/mq 890,00/1200,00
delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)	€/mq 510,00/720,00
Autorimesse normale (min/max):	€/mq 430,00/580,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, in base anche ad una media dei prezzi della zona che ha visto negli ultimi 12 mesi un rialzo delle abitazioni di tipo economico, attorno agli **700€/mq di media per l'appartamento e 500€/mq per quanto attiene all'autorimessa**, considerando in particolare la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione, il periodo di costruzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le dotazioni impiantistiche in linea con la media del tempo, e quant'altro d'interesse per la stima:

- **Abitazione €/mq 700,00**
- **Autorimessa €/mq 450,00**



DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e conservazione, alla luce del fatto che il fabbricato è interamente lesionato, e inagibile con ordinanza n°166 del 14-11-2016 del comune di Falerone, si considererà un deprezzamento così ripartito:

- considerando il pessimo stato di manutenzione dell'appartamento si applica una detrazione del **50% sul valore del solo appartamento** e anche del **50% sul valore della sola autorimessa**

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di poter liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **non si operano ulteriori detrazioni in merito.**

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, essendo tutto regolare allo stato dei luoghi, **non si prevedono ulteriori detrazioni.**

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata **una detrazione del 10% del valore.**

CONTEGGI DI STIMA

Come detto, si assumono come parametri di riferimento valori pari a €/mq 700,00 per l'abitazione e €/mq 450,00 per l'autorimessa.

Il più probabile valore del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

valore dell'abitazione	m ² 177 x €/m ² (175 m ² abitazione + 2m ² balconi)	€750,00	€ 123.900,00
-------------------------------	---	---------	--------------

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. LOTTO 1
 _____ contro _____



valore dell'autorimessa	m ² 41 x €/ m ²	€450,00	€ 18.450,00
sommano			€ 142.350,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'appartamento		50,00% su 123.900,00	-€ 61.950,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'autorimessa		50,00% su 18.450,00	-€ 9.225,00
restano			€ 71.175,00
detrazioni per regolarizzazione amministrativa		€ 0,00	-€ 0,00
restano			€ 71.175,00
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (sulla base del valore iniziale complessivo del LOTTO)		0,00%	-€ 0,00
restano			€ 71.175,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene (sulla base del valore iniziale complessivo del LOTTO)		10,00%	-€ 12.390,00
restano			€ 58.785,00
valore da inserire nel bando (valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori)			€ 59.000,00

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti.

DIVISIBILITÀ

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene INTESO COME

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



LOTTO 1: mapp.70-72-923 sub. 5-6 e per quanto concerne l'autorimessa mapp. 70-72 sub. 6-7

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento è una casa cielo terra nella parte Ovest del territorio di Falerone, all'interno di una recente lottizzazione.

Insiste su area comune, situata nel Comune di Falerone, e accatastata come BCNC Fg. 21 Mapp. 72 di 625 mq.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un aggregato eterogeneo di abitazioni.

L'accesso alla proprietà avviene una corte censita come BCNC. Mappale 72 sub 8

L'appartamento in questione è costituito da:

PIANO TERRA:

Cucina abitabile, dispensa, ripostiglio, Wc, centrale termica, cantina.

PIANO PRIMO:

Cucina, Soggiorno, 3 camere, sala da bagno.

L'esposizione è Nord-Ovest-Sud.

Lo stato di conservazione è pessimo, lesionato in diversi punti dagli eventi sismici del 2016.

Superficie commerciale:

- circa **mq 177** per l'abitazione
- circa **mq 41** per l'autorimessa

VALUTAZIONE DEL CANONE LOCATIVO

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



Per la valutazione del canone locativo, PRETTAMENTE IPOTETICO data L'INAGIBILITA' dell'immobile, si farà riferimento sempre alla consistenza commerciale sopra determinata nonché ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2024, Centrale /CAPOLUOGO E DINTORNI codice di zona B1, Microzona catastale 1, riportante i valori delle locazioni:

Abitazioni di tipo Economico normale	€/mq 2,10/3,10
Autorimesse	€/mq 1,80/2,50

Ciò stante, si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq/mese 2,5
- autorimessa €/mq/mese 1,5

Può conseguentemente determinarsi il seguente canone mensile:

canone di locazione dell'abitazione	mq 175+2	x €/mq/mese 2,5	€ 442,50
canone di locazione dell'autorimessa	mq 41	x €/mq/mese 1,5	€ 61,50
canone locativo dell'immobile (appartamento+autorimessa)			€ 500.00
Valore approssimato alle decine di Euro inferiori o superiori			

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si ravvisa l'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità sull'immobile.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA ANCHE IN FORMA ANONIMA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, in conformità con la direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008, ed

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
 _____ contro _____



una copia in forma anonima, senza indicazione ne delle generalità del debitore ne di altri dati di terzi coinvolti, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti e della nota professionale dei compensi.

Check -list dei principali controlli effettuati secondo l'art. 597 Il co.c.p.c. redatta dal custode, viene congiuntamente depositata nel fascicolo telematico alla presente perizia. Si allega invece un foglio in formato .PDF con gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione come da richiesta.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

Abitazione civile e autorimessa
Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti in Falerone, Strada Faleriense a Valle n°11 distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Falerone, Foglio 21, (Particella 70, Sub. 5 graffata Particella 72 Sub. 6 graffata Particella 923) e (Particella 70 Sub.6 graffata Particella 72 Sub.7) e sub 8 (B.C.N.C): € 59.000,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

San Benedetto del Tronto _ 13 agosto 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Valori di riferimento
3. relazione notarile catastale – ipotecaria ventennale del Notaio [REDACTED] notaio in Perugia (PG) del 26/01/2024 qui in ERRATA CORRIGE inviata al sottoscritto in data 04/07/2025,
4. Nota pignoramento immobiliare trascritto a Fermo in data 27/12/2023 Repertorio 2412 (reg. gen. 806, reg. part.609)
5. Titolo d'acquisto (atto di provenienza)
6. Documentazione anagrafica
7. Documentazione planimetrica
8. Documentazione catastale: visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali, visura terreni, mappa catastale
9. Documentazione amministrativa
10. Ispezioni ipotecarie
11. Verbale del sopralluogo effettuato in data:
 - a. 23.07.2025



LOTTO 1
ALLEGATO 1:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es._LOTTO 1
_____ contro _____





1 - Fronte Ovest edificio da Strada Faleriense

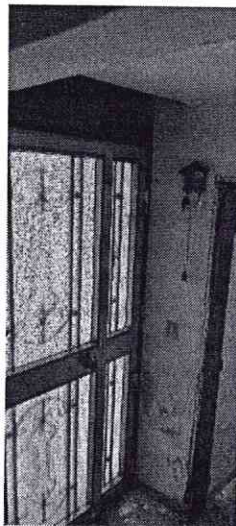


2- Fronte Sud da corte Particella 72 (Sub. 8-B.C.N.C.)

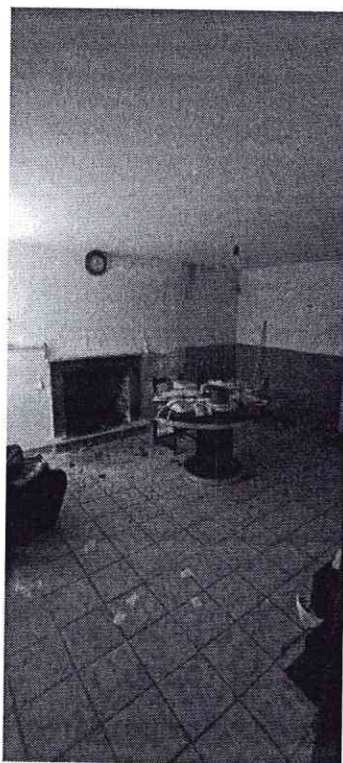


3- Vano Scale





4- Porta ingresso

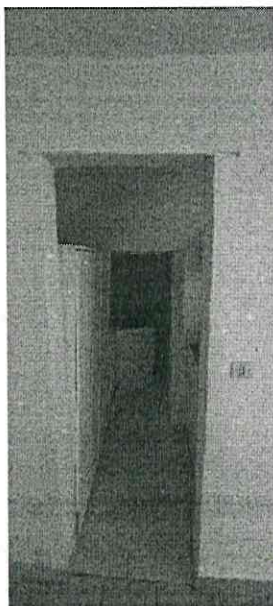


5- Cucina piano terra



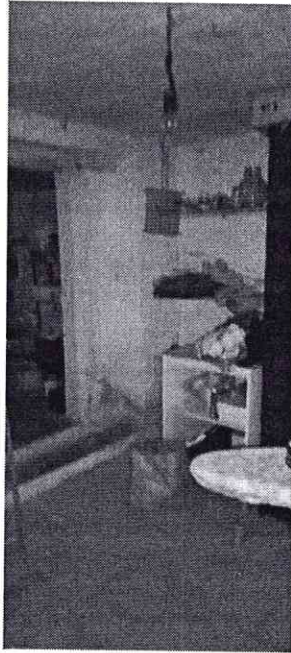


6- Dispensa Piano Terra

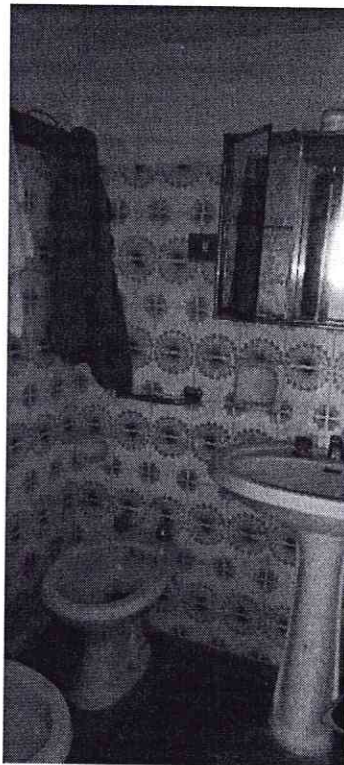


7- Sotto scale





8.Cantina



9. Bagno piano terra



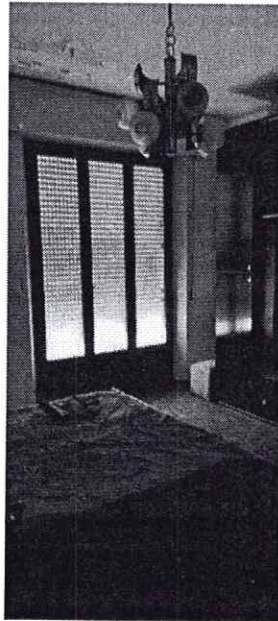


10. Centrale Termica

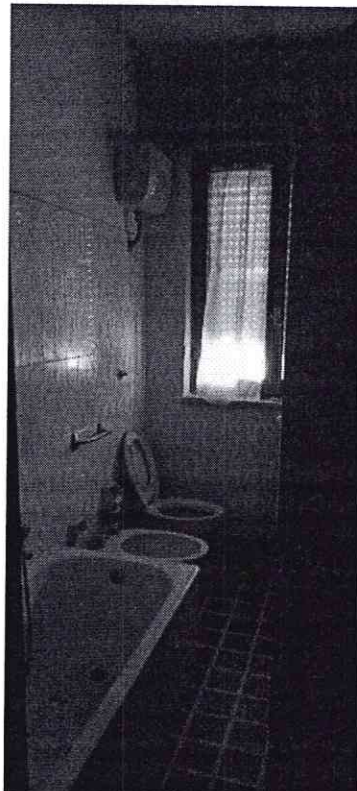


11. Salotto piano primo



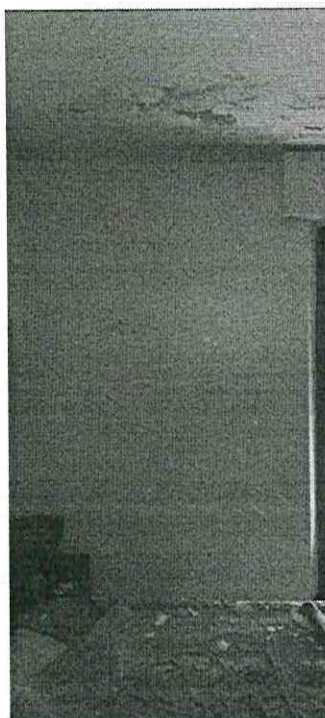


12.Camera Piano Primo fronte Sud

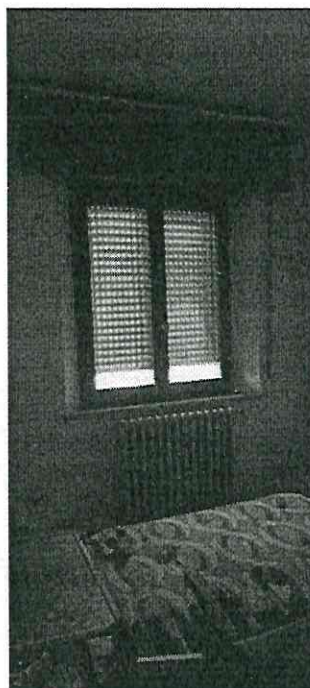


13.Bagno Piano Primo



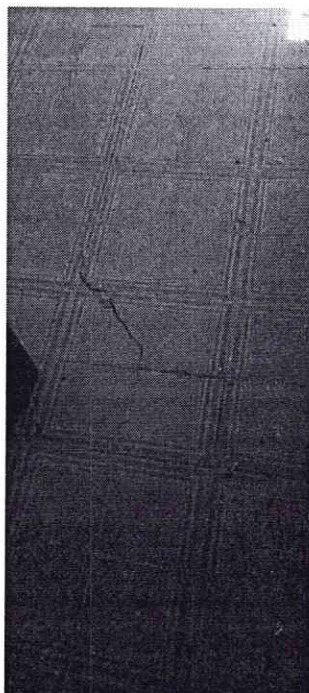


14. Infiltrazioni per gravità

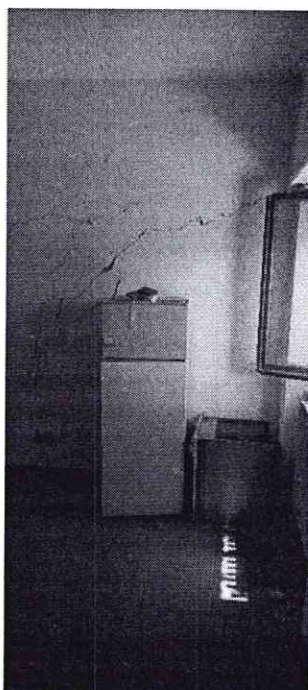


15. Camera sul lato





16. Lesioni solaio piano primo



16. Lesioni verticali sui paramenti murari





17. Autorimessa



18. Autorimessa

ALLEGATO 2:

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es. _LOTTO 1
_____ contro _____



VALORI DI RIFERIMENTO

Procedimento di esecuzione immobiliare n.04/2024 R.G.Es._LOTTO 1
_____ contro _____



Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FALERONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	4,3	5,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	720	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	890	1200	L	3,6	5	L
Autorimesse	NORMALE	430	580	L	1,8	2,5	L
Box	NORMALE	510	690	L	2,1	2,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	380	520	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	600	850	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1400	L	4,3	5,9	L



